

Propensione all'acquisto e mercato immobiliare: uno spunto leopardiano*

Ernesto Milanese**

Ove lo stimatore cerchi non tanto di determinare le condizioni e le modalità di formazione del prezzo, quanto piuttosto di comprendere il *perchè* avvenga lo scambio medesimo, presto trova davanti a sé delle motivazioni psicologiche.

D'altronde, è nozione comune che, nell'istante in cui acquirente e venditore accettano un certo prezzo, tale 'apprezzamento' del bene da parte loro non può coincidere, giacchè di poco, pochissimo sin che si vuole, il venditore deve stimare il bene meno del prezzo, l'acquirente di più; anzi si ammette che tale differenza di aspettativa possa essere rilevante, perchè legata a fattori individuali di giudizio (1). Secondo alcuni poi, ciò è connesso con la natura stessa dei contratti bilaterali: "La condizione psicologicamente ineliminabile è la convinzione di entrambe le parti di ricevere qualcosa che vale più di quanto ciascuno dà ... Senza questo presupposto - anche se oggettivamente infondato - non può esservi scambio. (JHERING, *Lo scopo*, p. 98)."

Questi aspetti sono sempre stati ben considerati dai cultori dell'estimo; e infatti tra le condizioni necessarie per la formulazione di un (corretto) giudizio di stima si richiede la conoscenza delle attitudini e delle possibilità operative sia degli acquirenti, con i loro bisogni, le loro disponibilità finanziarie, la propensione al consumo e agli investimenti, la volontà di operare, sia degli offerenti, nei riguardi della propensione alla vendita e dell'effettiva possibilità di rifornire il mercato (2).

Inoltre, proprio per i beni infungibili, mobili e immobili, si ammette che possa formarsi una relazione di complementarità tra il bene messo in vendita e gruppi di possibili acquirenti: anzi, riprendendo la classifica-

* Dedico questo breve scritto alla memoria del prof. Francesco Malacarne che mi ha onorato della Sua stima e che tanto autorevolmente si è occupato della Storiografia dell'Estimo.

** Prof. associato nel Dipartimento Economico-estimativo Agrario e Forestale dell'Università di Firenze.

Ringrazio il prof. U. Sorbi per avere cortesemente letto una prima stesura del lavoro e per le puntuali e preziose osservazioni.

zione dello ZIZZO (*Plurima attitudine*, pp. 266-67), possiamo attribuire alle forme di complementarità 'sociologica' e 'psicologica', oltre a quella propriamente patrimoniale, quanto andremo a esporre (3).

La presente nota prende spunto da un'osservazione di LEOPARDI, il quale, sotto la specie di Filippo Ottonieri, afferma che ogni uomo, per essere felice, bisogna che abbia sempre la speranza di poter migliorare la sua condizione; e rammenta a sostegno della sua tesi un passo dell'*Oeconomicus* di Senofonte (cap. XX), là

"dove consiglia che avendosi a comperare un terreno, si compri di quelli che sono male coltivati: perchè, dice, un terreno che non è per darti più frutto di quello che dà, non ti rallegra tanto, quanto farebbe se tu lo vedessi andare di bene in meglio; e tutti quegli averi che noi veggiamo che vengono vantaggiando, ci danno molto più contento che gli altri." (4)

Effettivamente, anche sui fattori psicologici e personali che influiscono nell'apprezzamento dei fondi rustici, molto è stato scritto dai cultori dell'estimo, spesso con richiami a celebri pagine di economisti; e numerosi potrebbero essere i riferimenti agli autori classici e ai letterati, apprezzabili proprio per la *verità e vivezza* del contenuto (5).

Già in altra occasione su questa Rivista si è riferito circa le osservazioni di natura economica ed estimativa presenti nell'epistolario di Plinio il Giovane (6); e in particolare di quando puntualizza il piacere del riunire i fondi vicini, e le soddisfazioni derivanti dal possesso di una villa rustica (7).

Sempre a questo proposito, si può citare una delle 'Osservazioni' del LICHTENBERG (quaderno D, n. 132):

"L'effettivo possesso di un bene ci procura a volte piaceri che non sono maggiori di quelli procuratici dalla sola idea di possedere quel bene" (8).

Ad ogni modo, sembrerebbe non abbisognare di una dimostrazione esplicita l'affermazione che questi attributi 'immateriali' della proprietà e le correlative aspettative abbiano un notevole peso nel determinare il valore di un bene, risultando ciò del tutto pacifico; ma proprio per il suo aspetto addirittura un pò paradossale, ritengo interessante riferire un'opinione del SANDULLI, espressa in un commento a sentenze della Corte Cost. sui limiti della proprietà privata (*Limiti*, p. 970), dove sostiene (corsivo mio):

"[essere] vero che in casi limite quest'ultima [la posizione proprietaria] può risulterne addirittura quasi "svuotata" (si pensi a una zona nella quale non venga assentita non solo l'edilizia, ma neanche il taglio di alberi, il pascolo, la raccolta di specie vegetali, ecc.). Occorre però in primo luogo osservare che rimarrano pur sempre al

proprietario talune utilità (quella di *godere personalmente e far godere* l'amenità del luogo, di campeggiarvi, ecc.)"

Ma ritorniamo a Leopardi e al passo dell'*Economico* di Senofonte: quando ben si consideri la propensione all'acquisto, la certezza (ma pure la sola illusione ...) che i beni in mano nostra *vengano vantaggiando*, è in effetti un forte movente per lo scambio, in particolare per tutti i beni con cui, per così dire, l'uomo viene lavorando. Nel nostro settore agrario, oltre il caso dei miglioramenti ora visto, il primo esempio che viene alla mente sono le comperevendite degli animali da lavoro, un tempo usuali; furono anzi soggetti da novella le trattative tra le parti, i giuramenti, le esecrazioni, con le quali si esaltavano o denigravano le particolari qualità del soggetto, o della coppia, della pariglia, e che nelle intenzioni di venditori e compratori erano altrettanti mezzi per alzare o abbassare il prezzo.

Tra i beni mobili, che il settore degli animali sia uno di quelli dove esemplare si presenta il fatto, appare in definitiva abbastanza naturale, giacchè il piacere del possesso si riflette sul bene in modo tale da renderlo parte di noi, e quindi stimato migliore di quanto sarebbe in mano ad altri, fino a sopravvalutarlo: è infatti ben più usuale sentir dire il *mio* cane, il *mio* cavallo, che non il mio rimorchio (ma il coltivatore appassionato dirà forse la *mia* uva ...). Ciò è ancora più evidente quando tra animale e proprietario sussista un rapporto attivo: così è per tutti gli animali addestrati, dai bovi, di cui si è detto prima, ai bufali, ai cavalli, agli elefanti, proprio per gli speciali rapporti affettivi e di comunanza che si formano (9); e, di più, per il credere che grazie ad essi il bene venga migliorando, e valga di più sul mercato, rispetto allo stato in cui sarebbe nella mano di qualsiasi altro acquirente.

Naturalmente, i riflessi personali possono anche essere negativi: così, per parlare di cavalli, dopo qualche corsa andata male, quando il proprietario per l'ennesima volta sente le giustificazioni dell'allenatore, del fantino, dell'uomo di scuderia; e pensa a tutti i denari che ha già rimesso; ebbene, se in quel momento capita un acquirente con i soldi in mano, facilmente avviene che glielo venda; e se non per la metà di quello che pensa potrebbe valere, poco ci manca (10).

Lo stesso avviene per i cavalli da concorso, o da sella, perchè quasi sempre ognuno degli acquirenti pensa che *in mano sua* ... (11).

Quando si guardi invece ai fondi rustici, credo che il pensiero del Lettore corra alla celebre pagina dell'EINAUDI sul valore della terra (*I pazzi e i savi*, pp. 173-4), scritta proprio a proposito di un miglioramento fondiario, quello dell'azienda Caproni di Vizzola Ticino, e come recensione della relazione pubblicata nel 1938 da Federico Caproni (presso il Bertieri di Milano, con il titolo *Primi risultati* di una bonifica in brughiera);

pagina ove appunto viene posta la domanda (e chiara appare la risposta dell' A.!) se non dovremmo appunto abituarci a considerare equivalenti saggi fondiari e mobiliari che appaiono tanto differenti, quando si ragioni tenendo conto "degli imponderabili ignorati dalla logica ordinaria" (12).

Per concludere con un cenno metodologico, mi permetto di rammentare che la questione è stata affrontata da tempo in estimo, in certo qual modo a partire dalla *querelle* tra 'attualisti' e 'suscettivisti'. Altrettanto nota è poi la distinzione serpieriana tra fattori *mercantili* ed *extramercantili* di giudizio, e il peso loro assegnato nelle scelte dei ceti rurali (13).

Più recente la proposta di Fusco Girard, di introdurre il "valore sociale complesso" (*Risorse architettoniche e ambientali: valutazione e strategie di conservazione*, Milano, 1989) ripresa dal medesimo a proposito della valutazione della qualità (*Valutazione qualità*, pp. 20-21).

Un semplice modo di risolvere il problema è quello di considerare, da un lato il prezzo P (generalmente valido), che viene posto eguale all'accumulazione iniziale dei redditi netti ordinari futuri (con saggio di sconto pari al saggio di investimento), dall'altro un *potenziale di utilità* U , sperata e particolarmente valida (con saggio di sconto dipendente dalla 'volontà' dell'acquirente), tali che $P \leq U$; il che esprime pure la condizione perchè si realizzi lo scambio. Ovviamente, il concetto di 'reddito' va qui inteso in senso ampio, giungendo a comprendere qualunque provento derivante dal possesso, compreso l'eventuale valore (atteso) di cessione del bene.

Gli stessi concetti troviamo evidenziati dal SERPIERI, là dove dice (*Stima*, pp. 21-22) con riferimento ai redditi incerti e alla loro capitalizzazione, che tre sono i possibili tipi di valore:

- il valore *senza rischio* (condizioni deterministiche);
- il valore *matematico* (la 'speranza matematica');
- il valore *commerciale* (quello effettivamente pagato dall'acquirente).

Riprendendo la terminologia del Fisher, il medesimo A. definisce poi *coefficiente di rischio* il rapporto tra valore commerciale e valore senza rischio; *coefficiente di prudenza* il rapporto tra valore commerciale e valore matematico; e avverte infine che in caso di stima, secondo logica, è da scegliersi il coeff. matematico, "lasciando fuori di considerazione il coeff. di prudenza, che è essenzialmente soggettivo" - ma che appunto giustifica il diverso apprezzamento che un uomo *prudente* (il venditore) e l'*imprudente* (l'acquirente) danno dello stesso bene.

In realtà, per considerare il rischio, come già si è detto, piuttosto che intervenire sul reddito, si preferisce correggere in qualche modo il saggio di capitalizzazione (meglio di attualizzazione), aumentandolo o diminuendolo secondo che l'investimento sia reputato più o meno rischioso

dell'ordinario.

Parrebbe infine quasi inutile notare che nella pratica estimativa la difficoltà non sta nella insufficienza teorica, quanto nel ricercare e nel reperire dei parametri di riferimento per quantificare i suddetti coefficienti di rischio e prudenza, o gli aggiustamenti del saggio; ma si tratta di argomenti che non è il caso di trattare qui, anche perchè universalmente noti.

Appendice

Si riportano appresso due traduzioni del passo citato dell'*Oeconomicus* di Senofonte. La prima è quella di Carlo Natali: *L'amministrazione della casa* (Economico), Venezia, Marsilio, 1988; la seconda è una mia versione della traduzione di Pierre Chantraine che accompagna l'edizione delle "Belles lettres" (Xénophon, *Économique*, Paris, 1949), dalla quale ho tolto pure il sottotitolo.

Rammento che l'*Economico* è scritto in forma di dialogo, diviso in due parti: nella prima, Critobulo, ricco giovane, chiede a Socrate quale sia il modo migliore di amministrare un patrimonio; nella seconda, Socrate riferisce al medesimo una sua conversazione con Iscomaco, un ricco nobile, conosciuto in tutta Atene come esempio di 'gentiluomo'.

"Acquisto e rivendita dei terreni" (E' Iscomaco che parla)

(XX,22) - Invece, per coloro che sono capaci di darsi da fare e coltivano la terra con ogni sforzo, vi è un modo di far denaro con l'agricoltura, che mio padre praticò personalmente, e me lo insegnò. Non permise mai che si comprasse della terra già coltivata, ma, quella che, per la trascuratezza o l'incapacità dei proprietari, era improduttiva e non aveva piante, quella consigliava di comprare.

(XX, 22) - Tuttavia, per chi è capace di badare ai suoi affari e di usare ogni sforzo nel coltivare la terra, esiste un sistema assai efficace di arricchirsi con l'agricoltura; mio padre l'ha messo in pratica lui stesso e me lo ha insegnato. Egli non permetteva che io acquistassi un terreno ben coltivato; mentre se per la negligenza o l'incapacità dei proprietari qualche terra era improduttiva o non era piantata, ebbene quella mi consigliava di comperare.

(XX, 23) - Diceva che le terre coltivate costano molto denaro e non possono essere migliorate; riteneva che le terre che non possono essere migliorate non danno altrettanta soddisfazione, e pensava che ogni oggetto di proprietà, o bestia, quando migliora, è una cosa capace di rallegrare moltissimo. Ma nulla presenta un miglioramento maggiore di una terra che da improduttiva diviene fertile.

(XX, 23) - "Le terre ben coltivate - diceva - costano care e non possono essere migliorate." E quelle che non possono essere migliorate - riteneva - non possono neppure dare altrettanta soddisfazione; veder prosperare una proprietà o del bestiame, ecco ciò che dona delle gioie tutte particolari - lui pensava. E nulla si trova così migliorato come un terreno prima improduttivo che si mette a produrre ogni sorta di raccolti.

Può essere interessante notare che, poco più avanti, spiegando appunto il "sistema efficace" per arricchirsi con l'agricoltura, Iscomaco - che, come si è visto, è il personaggio introdotto da Senofonte nel dialogo - dichiara che in alcuni casi il prezzo di rivendita del bene migliorato giunse a 100 volte quello iniziale. Nell'Atene del V/IV sec. la speculazione fondiaria poteva quindi risultare assai redditizia!

Note

- (1) Il Jevons, ad es., riporta la definizione del Genovesi: "lo scambio consiste nel dare il superfluo per il necessario"; o, come egli preferisce dire, *il relativamente superfluo per il relativamente necessario* (Economia, p. 127). L'Einaudi poi si domanda (*Miti e paradossi*, § 49 "Imposte sui trasferimenti a titolo oneroso"): "Dove c'è il guadagno delle due parti, quando la premessa logica del trasferimento è la uguaglianza di valore fra bene ceduto e prezzo pagato? Il guadagno è psicologico, da valutazione individuale interna. Come si misurano i guadagni psicologici? Ed è opera di buon senso tassarli? Ossia tassare le speranze di immaginazione?"
- (2) fr. Malacarne, *Lineamenti*, p. 103.
- (3) Secondo l'A. detta complementarità si manifesta nelle seguenti forme: a) *patrimoniale* b) *psicologica* c) *sociologica* d) *fisica*. La complementarità patrimoniale si ravvisa quando il bene si integra con altri beni in possesso del soggetto. La complementarità psicologica si manifesta tutte le volte che l'acquisizione di un bene non determina nel possessore alcun incremento economico. La complementarità sociologica si presenta quando il bene non riveste importanza economica, ma conferisce prestigio formale. La complementarità fisica si riscontra frequentemente, e in maniera evidente nel caso dei ricambi o accessori di impianti, attrezzature, ecc.
- (4) G. Leopardi, *Detti memorabili di Filippo Ottonieri*, a p. 162 dell'ed. Della Giovanna cit. Per comodità del Lettore riporto appresso, nell'appendice, i 22 e 23 del cap. XX dell'*Oeconom.*
- (5) Come ebbe a esprimersi l'Einaudi negli "Appunti", a p. 175 del n. 2, anno III (1938) della Riv. di Storia Econom., riportando alcune pagine dai capp. 4 e 5 di *Le rouge et le*

noir di Stendhal: "Più che nelle trattazioni di teoria ... più che nelle opere di storia ... è dato trovare rappresentazioni della quotidiana psicologia economica ricche di verità e di vivezza, e per ciò istruttive altresì per teorici e storici, in talune pagine della letteratura narrativa."

- (6) E. Milanese, "Spunti estimativi nelle lettere di Plinio il Giovane". *Aestimum*, n. 19 (1988), pp. 114-124.
- (7) Ep. I, 24; III, 19. Sulla *pulchritudo jungendi* si veda anche Felici, *Plinio*, p. 790.
- (8) Essa è riportata con il n. 116 a p. 31 dell'ed. di N. Saito, *cit.* Ma potrebbe sembrare ozioso insistere su ciò, quando la *desiderabilità* è posta dai più a fondamento della definizione stessa di bene economico.
- (9) Senza giungere al punto di chiedersi, come Socrate per le cose sante, se gli animali domestici siano tali per la loro utilizzazione economica, o se invece sia economica la loro utilizzazione perchè sono domestici, vorrei però rammentare che recenti interpretazioni della domesticazione la vedono come prototipo di subordinazione sociale (R. Thomas, *Dans le jardin de la nature*, Paris, Gallimard, 1985), o come mezzo per l'uomo di acquisire gli animali non solo per soddisfare dei bisogni materiali, ma anche la necessità interiore di proiettarsi nel mondo che lo circonda, fino a vedere negli animali degli elementi costitutivi dell'identità umana medesima (J.-P. Digard, *L'homme et les animaux domestiques*, Paris, Fayard, 1990).
- (10) E perchè il Lettore non pensi che stia esagerando, a confronto di quanto or ora detto, espongo qualche esempio di un repertorio di ben 50 bizzarre scuse, raccolte da Desmond Morris (*Il cavallo, tutti i perchè*, A. Mondadori, Milano, 1990, pp. 130-132) - e cento altre se ne troverebbero nei ricordi della gente di cavalli - che dovrebbero servire a convincere il proprietario dell'animale a pagare le spese di allenamento del mese seguente, invece di vendere subito il suo deludente cavallo:
 - "Il cavallo ha ingoiato la lingua.
 - "Il cavallo ha ingoiato una zolla di terra lanciata in aria.
 - "Il cavallo è stato punto da un insetto alla partenza.
 - "Il cavallo non voleva passare davanti alle scuderie.
 - "Il cavallo si sentiva costretto in mezzo a quel branco di cavalli.
 - "Il cavallo non provava stimoli a correre in quell'esiguo gruppetto di partecipanti.
 - "C'è un virus nella stalla.
- (11) Se mi è consentito un ricordo personale, non molto tempo fa, a una rassegna di puledri, ho sentito un allevatore raccontare a un altro un caso, che è quasi commovente. Un tizio vende una fattrice di vent'anni o giù di lì; dopo qualche tempo va a far visita all'acquirente: mentre passeggiano per l'allevamento, questi lo accompagna al prato dove la cavalla sta pascolando, e a un certo punto, non riuscendo più a trattenersi, sbotta: "Allora, che ne dice? E' migliorata vero?!"
- (12) "Se la terra, pur aperta alle grandini ed agli uccelli da preda, è dunque fornita di un grado di resistenza maggiore del valore mobiliare, dei depositi bancari, degli impianti industriali e dei fondi di commercio, non forse dobbiamo abituarci a considerare l'1% terriero uguale al 5% mobiliare; ed invece di guardare alla terra come alla parassita della città, non dobbiamo reputarla lo scopo per il quale tanta gente conduce nelle città una vita la quale sarebbe altrimenti senza meta e senza contenuto?"
- (13) Per tutti, v. lo studio di Sorbi sulle scelte dell'ordinamento produttivo in poderi mezzadrili del fiorentino nel dopoguerra [12].

Riferimenti bibliografici

1. Einaudi, L.: *Miti e paradossi della giustizia tributaria*. Torino, Einaudi, 1967 (prima ed. 1938).
2. Einaudi, L.: "I pazzi e i savi nella creazione della terra italiana". In: *Riv. di Storia Econom.*, III (1938), n. 2, pp. 168-174.
3. Felici, S.: "Il diritto agrario nelle epistole di Plinio il Giovane". In: *Riv. Dir. Agr.*, XLVI (1967), n. 4, pp. 786-814.
4. Fusco Girard, L.: "Verso una valutazione della qualità". *Gen. Rur.*, LIV (1991), n. 1, pp. 13-24.
5. Jevons, G.S.: *Economia politica*, trad. di L. Cossa, 3a ed., Milano, Hoepli, 1893 ("Manuali Hoepli").
6. Jhering, R. von: *Lo scopo nel diritto*, a cura di M.G. Losano, Torino, Einaudi, 1972 ("Nuova Universale Einaudi, 137").
7. Leopardi, G.: *Le prose morali*, a cura di I. Della Giovanna, Firenze, Sansoni, 1928.
8. Lichtemberg, G.C.: *Osservazioni e pensieri - Scelta*, introduzione e traduzione di Nello Sa'ito, 2a ed., Torino, 1975 ("Nuova Universale Einaudi, 72").
9. Malacarne, F.: *Lineamenti di teoria del giudizio di stima*, Bologna, Edagricole, 1977.
10. Sandulli, Aldo M.: "I limiti della proprietà privata nella giurisprudenza costituzionale". In: *Giurispr. Cost.*, 1971, pp. 962-972.
11. Serpieri, A.: *La stima dei beni fondiari*, Firenze, Barbera, 1939 ("Biblioteca di cultura per i rurali, 7").
12. Sorbi, U., I fattori extra-mercantili della piccola proprietà coltivatrice. In: *Riv. Econ. Agr.* IV (1949), 3/4, pagg. 464-509.
13. Zizzo, N.: "Plurima attitudine di complementarità di un bene e correlativi valori istantanei". In: *Annali della Facoltà di Economia e Commercio dell'Università di Catania*, XII (1966), pp. 259-273.

Summary

The need to purchase in the real estate market: an essay which indirectly derives its origin from Leopardi.

Leopardi quotes a passage from Senofonte's *Oeconomicus* in his oper *Detti memorabili di Filippo Ottonieri*; drawing inspiration from this particular opera, the concept of the behavioral need to purchase is examined paying particular attention to individual personal factors involved in the buying and selling of goods, and how these factors have been analysed by appraisers.

Résumé

Disposition à l'achat et marché immobilier: une note léopardienne.

En partant d'une observation de Leopardi fondée sur un passage de l'Économique de Xenophon (dont la traduction est fournie en annexe) on précise la notion de disposition à l'achat, et on met en évidence le poids que prennent les facteurs personnels dans l'échange et on montre comment ceux-ci sont considérés par les experts.